附件2：

关于《青岛市业主共同决定事项电子投票规则（试行）》的起草说明

现就《青岛市业主共同决定事项电子投票规则（试行）》的起草情况说明如下：

1. 《规则》出台必要性

（一）贯彻中央精神。通过互联网信息化方式提高业主共同决定事项表决效率是贯彻落实十九大报告关于打造共建共治共享的社会治理格局精神和十九届四中、五中全会推进社会治理体系和治理能力现代化、加强和创新基层社会治理的具体举措，有利于提升基层社会治理智慧化水平，更好地维护业主权利。

（二）落实法规要求。今年5月1日修订实施的《青岛市物业管理条例》明确提出，鼓励和引导业主采用互联网形式召开业主大会会议。市物业主管部门应当建立电子投票系统，供物业管理各方免费使用。

（三）基层迫切需要。从近年街道、社区、业主委员会的调研、走访以及人大、政协提案建议和群众来信来访情况来看，物业管理各方对通过互联网电子化表决手段开展业主共同决定事项表决需求迫切，开展业主共同决定事项电子投票能极大减轻基层街道、社区工作人员“扫楼”工作量，同时能极大程度克服纸质投票过程中出现的“冒投”、“弄虚作假”、过程人为操作的可能性，符合当今时代业主表达权利习惯，有利于调动业主参与公共事务管理的积极性，更有利于大幅提高业主委员会的成立比率，推动基层社会治理的共建共治共享。

（四）借鉴先进经验。近年，深圳、广州等城市相继出台、修订业主决策电子投票规则，并开发上线业主电子投票表决系统，通过打通不动产登记数据库等，并利用现代信息技术，通过人脸识别、手机短信验证等实现对业主身份确认和房屋绑定。从实践来看，技术和数据壁垒已经打通，极大提高了业主共同决定实行的表决效率，为我市相关工作推进提供了借鉴和经验。

二、调研过程

为更好起草《青岛市业主共同决定事项电子投票规则（试行）》（以下简称《规则》），我局起草单位充分领会学习了《民法典》《物业管理条例》《山东省物业管理条例》等有关法律法规，梳理了《业主大会和业主委员会指导规则》，借鉴了深圳、广州等相对成熟业主决策电子投票规则，按照《青岛市物业管理条例》等法规条款进行制度设计。3月上旬，集中组织了区市物业管理部门、街道、社区、业主委员会、物业服务企业参加的6场座谈会，征求物业管理各方、各层级对业主共同决定事项电子投票的意见、建议、思路。在吸收采纳法律顾问意见建议基础上形成征求意见稿，并先后征求各区市政府、市自然资源和规划局、市民政局等有关部门的意见建议后再次修改完善。4月下旬，再次召开市内四区街道、社区、业主委员会等参加的座谈会，围绕业主共同决定事项计票规则、信息公示公开等征求意见并进一步修改完善，形成《规则》（征求意见稿）。

三、起草的主要思路

《规则》（征求意见稿）主要思路是贯彻落实十九大报告关于打造共建共治共享的社会治理格局精神和十九届四中、五中全会推进社会治理体系和治理能力现代化、加强和创新基层社会治理相关要求，重点围绕《民法典》和《青岛市物业管理条例》有关业主共同决定事项条款，同时对《民法典》“参与表决”表述结合法律立法本义等进行了制度设计。着力通过本规则破解业主表达权利时间和空间受限制的问题，符合新时代业主表达权利的行为习惯。

四、《规则》主要内容

《规则》共计6章26条。包括：总则、电子投票数据库、投票发起和身份验证、投票、计票和结果公示、附则。有关情况如下：

（一）依法依规依约，尊重业主权利。《规则》完全按照《民法典》和《青岛市物业管理条例》有关业主共同决定事项展开制度设计，确保电子投票在法律法规授权范围内进行。同时，对法律法规未明确的，充分尊重业主意愿，依照《业主大会议事规则》《临时管理规约》《管理规约》等进行，确保业主权利得到充分尊重。

（二）明确责权划分，确保实操性强。《规则》依据相关法律法规，明确市、区（市）物业管理部门、街道、居委会以及投票组织者、相关部门在电子投票过程中的职责、权利、义务等，确保电子投票各方权责清晰，易于操作，顺利推进电子投票工作开展。

（三）建立完整数据库，信息真实可靠。《规则》明确了自然资源规划部门与物业管理部门建立电子投票系统所需信息共享和更新机制，以此打通大部分业主身份验证的数据壁垒，确保电子投票数据库建立。同时对于不动产登记数据库无法采集的业主信息明确了救济渠道和方式，确保投票数据库完整。在业主身份验证方面，充分利用现代信息技术，设置了人脸识别和手机短信验证双重身份验证，确保业主投票真实可靠可信。

（四）充分保障知情权，提高表决效率。《规则》在业主电子投票提醒方面，设置三次提升和提醒，分别是投票开始时间和投票截止时间前3日分别向业主绑定房屋的官方微信公众号送达投票通知和表决提醒，并通过短信等其他方式提醒业主投票，充分保障业主知情权，提高表决效率。

（五）保留线下渠道，保障特殊人群权益。鼓励和引导业主使用电子投票系统，非强制使用。在业主身份验证和房屋绑定方面，建立三重方式，直接验证绑定、自助验证绑定、辅助验证绑定，最大程度提高业主电子投票使用率。同时对于使用电子投票系统保留线下纸质投票渠道，充分保障无法使用现代信息技术的老年人等特殊人群享受业主投票参与公共事务管理的权利。

（六）过程公示公开，结果全程可追溯。投票事前、事中、事后公开，充分确保了电子投票的过程透明、结果公开，并且针对发生异议情况设立了救济渠道和问题反映渠道，充分保障了投票各方的知情权，同时对投票结果建立线上线下两种查询、追溯渠道，方便相关业主查阅，以此推动全流程、全环节的公开、透明。